

# Oberwil Root

## Neubau Wohnungen und Sanierung ehemalige Kaplanei



**Auftrag I 90390**

Oberwil Root – Neubau Wohnungen und Sanierung ehemalige Kaplanei  
Wettbewerb im einstufigen Verfahren mit Präqualifikation

**Auftraggeberin**

Gemeinde Root  
Schulstrasse 14  
Postfach 241  
6037 Root  
Tel. 041 455 56 00  
info@gemeinde-root.ch  
www.gemeinde-root.ch

**Veranstalterin | Sekretariat Verfahren**

TGS Bauökonominnen AG  
Zentralstrasse 38A  
6003 Luzern  
Tel. 041 227 01 70  
info@tgsbauoekonominnen.ch  
www.tgsbauoekonominnen.ch

**Vorbemerkung**

Der vorliegende Programmauszug regelt den Ablauf für die Präqualifikation und ist für diese verbindlich. Für den anschliessenden Wettbewerb nach Ordnung SIA 142 (2009) hat dieses Dokument orientierenden Charakter und kann deshalb bis zum Start des Wettbewerbs noch geringfügige Änderungen bei der Aufgabenstellung oder beim Raumprogramm erfahren. Unverändert bleiben die Angaben in den Kapiteln 2: Informationen zur Durchführung, 3. Präqualifikation sowie 4. Verfahrensablauf Wettbewerb.

**Sprachliche Regelung und Schreibweise**

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit wird bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise verwendet; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen die vorliegende Ausschreibung kann innert 10 Tagen seit Zustellung beim Kantonsgericht Luzern, Postfach 3569, 6002 Luzern, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muss Rechtsbegehren und deren Begründung enthalten und ist im Doppel einzureichen. Die angefochtenen Unterlagen und allfällige Beweismittel sind beizulegen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Informationen zur Durchführung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Auftraggeber .....	6
2.2	Veranstalterin / Sekretariat Verfahren.....	6
2.3	Verfahrensart.....	6
2.4	Öffentliches Beschaffungswesen .....	6
2.5	Sprache .....	7
2.6	Teilnahmeberechtigung und Teambildung .....	7
2.7	Unbefangenheitserklärung .....	7
2.8	Vollständigkeit / Anonymität.....	7
2.9	Entschädigung.....	7
2.10	Weiterbearbeitung.....	8
2.11	Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse .....	9
2.12	Vertraulichkeit und Kommunikation.....	9
2.13	Verbindlichkeit.....	9
2.14	Beurteilungsgremium.....	10
2.15	Termine .....	10
<b>3.</b>	<b>Präqualifikation .....</b>	<b>11</b>
3.1	Publikation und Bezug der Unterlagen .....	11
3.2	Fragenbeantwortung und Begehung.....	11
3.3	Einreichen der Bewerbungsunterlagen .....	11
3.4	Zulassungs- und Eignungskriterien.....	13
3.5	Beurteilung.....	14
3.6	Nachwuchsteam .....	14
3.7	Präqualifikationsentscheid.....	14
<b>4.</b>	<b>Verfahrensablauf Wettbewerb.....</b>	<b>15</b>
4.1	Versand der Unterlagen.....	15
4.2	Modellgrundlage .....	15
4.3	Begehung.....	15
4.4	Fragenbeantwortung .....	15
4.5	Teilnahmebestätigung mit Einverständniserklärung.....	16
4.6	Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe.....	16
4.7	Lösungsvarianten .....	17
4.8	Vorprüfung .....	17
4.9	Beurteilungskriterien .....	18
4.10	Bericht des Beurteilungsgremiums und Ausstellung .....	18
<b>5.</b>	<b>Aufgabe.....</b>	<b>19</b>
5.1	Ausgangslage .....	19
5.2	Aufgabenstellung .....	19
5.3	Perimeter .....	20
5.4	Kontext.....	21
5.5	Kaplanei.....	22
5.6	Erschliessung.....	23

<b>6.</b>	<b>Gesetzliche Vorgaben und Anforderungen .....</b>	<b>24</b>
6.1	Planungs- und baurechtliche Grundlagen .....	24
6.2	Gestaltungsplan .....	25
6.3	Aussen- und Freiraum .....	25
6.4	Gewässerraum Hagenmattbach.....	26
6.5	Geologie   Baugrundverhältnisse   Grundwasserverhältnisse .....	27
6.6	Hochwasserschutz.....	27
6.7	Hindernisfreies Bauen.....	27
6.8	Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen.....	28
6.9	Energieanforderungen.....	29
6.10	Brandschutzanforderungen .....	29
6.11	Schutzraumbaupflicht.....	29
<b>7.</b>	<b>Raumprogramm .....</b>	<b>30</b>
7.1	Wohnungen.....	30
7.2	Allgemeine Räume.....	31
7.3	Spiel- und Freizeitflächen .....	32
<b>8.</b>	<b>Genehmigung Programm.....</b>	<b>33</b>

## 1. Das Wichtigste in Kürze

### Ausgangslage

Die Gemeinde Root ist in Besitz der Parzelle 61 im Gebiet Oberwil. Auf dieser Parzelle befindet sich unter anderem die ehemalige Kaplanei, welche im Bauinventar vom Kanton Luzern als Kulturobjekt mit der Bewertung "schützenswert" aufgenommen wurde. Anstelle des heutigen Gebäudes Nr. 625 sind Wohnungen zu planen. Umfang des Wettbewerbs ist der Umbau resp. die Sanierung der bestehenden Kaplanei und die Erstellung neuer Wohnungen mit Total 15 bis 20 Wohneinheiten.



Abb. 1: Wettbewerbsperimeter (roter Bereich)

### Verfahren

Es wird ein einstufiger Wettbewerb mit Präqualifikation nach der Ordnung SIA 142 (2009) durchgeführt. Im Rahmen eines Präqualifikationsverfahrens bestimmt das Preisgericht auf Grund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises, 6 Teams (inkl. eines Nachwuchsteams), bestehend aus einem Architektur- und einem Landschaftsarchitekturbüro, die zur zweiten Phase zugelassen werden.

### Terminübersicht

1. Phase:

Präqualifikationsverfahren  
für die Teilnahme am Wettbewerb

Oktober 2020 – Dezember 2020

2. Phase:

Wettbewerb  
Jurierung und Entscheid

Januar 2021 – April 2021  
Mai 2021

## **2. Informationen zur Durchführung**

### **2.1 Auftraggeber**

Auftraggeberin des einstufigen Wettbewerbs mit Präqualifikation ist die Gemeinde Root.

Gemeinde Root  
Schulstrasse 14  
Postfach 241  
6037 Root  
Tel. 041 455 56 00  
info@gemeinde-root.ch  
www.gemeinde-root.ch

Verantwortliche Kontaktperson:  
Bucher Silvia, Leiterin Bau und Infrastruktur Gemeinde Root

### **2.2 Veranstalterin / Sekretariat Verfahren**

Die Organisation und Durchführung des Präqualifikationsverfahrens und des Wettbewerbs, die formelle und inhaltliche Vorprüfung und die vergleichende Kostenschätzung der eingereichten Projekte erfolgen durch:

TGS Bauökonominnen AG  
Zentralstrasse 38A  
6003 Luzern  
Tel. 041 227 01 70, Fax 041 227 01 79  
info@tgsbauoekonomen.ch  
www.tgsbauoekonomen.ch

Verantwortliche Kontaktperson:  
Cornelia Casanova, Architektin FH, Bauökonomin

### **2.3 Verfahrensart**

Es handelt sich um einen einstufigen Wettbewerb mit Präqualifikation nach der Ordnung SIA 142 (2009). Im Rahmen eines Präqualifikationsverfahrens bestimmt das Preisgericht, aufgrund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises, 6 Teams (inkl. eines Nachwuchsteams), bestehend aus einem Architektur- und einem Landschaftsarchitekturbüro, die zur zweiten Phase zugelassen werden. Das Preisgericht behält sich die Option vor, bei Bedarf mit Projekten der engeren Wahl eine Bereinigungsstufe durchzuführen. Die Anonymität muss auch bei einer allfälligen Bereinigungsstufe gewahrt bleiben.

### **2.4 Öffentliches Beschaffungswesen**

Die Gemeinde Root ist für diese Aufgabenstellung federführend. Das Verfahren untersteht den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO sowie den eidgenössischen und kantonalen Submissionsvorschriften. Für die Beschaffung von Dienst- und Bauleistungen gelten daher das Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (öBG vom 19.10.1998, SRL 733), die Verordnung zum Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (öBV vom 7.12.1998, SRL734) des Kanton Luzern sowie die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB vom 25. November 1994 / 15. März 2001, SRL 733a).

## **2.5 Sprache**

Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt. Die Sprache des Wettbewerbes und einer allfälligen späteren Projektbearbeitung ist Deutsch. Es werden nur eingereichte Unterlagen in deutscher Sprache zum Wettbewerb zugelassen.

## **2.6 Teilnahmeberechtigung und Teambildung**

Teilnahmeberechtigt sind alle geeigneten Fachleute mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Staat, welcher das GATT/WTO-Abkommen unterzeichnet hat und Gegenrecht besteht (Stichtag 1. Oktober 2020). Im Rahmen eines Präqualifikationsverfahren wählt das Preisgericht 6 Teilnehmer für den nachfolgenden Wettbewerb aus. Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft (ARGE) im Bereich Architektur ist erlaubt. Neben dem federführenden Architekturbüro muss im Team zwingend ein qualifiziertes Landschaftsarchitekturbüro dabei sein. Mehrfachbewerbungen sind bei den Landschaftsarchitekten ausgeschlossen.

Das Büro Haupt AG von Ruswil hat die Bauanalyse der ehemaligen Kaplanei sowie eine erste Typologie für einen möglichen Neubau und ein mögliches Umbauszenario der ehemaligen Kaplanei erarbeitet. Das Ergebnis dieser Arbeiten wird allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Das Büro hat die Möglichkeit, sich für die Präqualifikation zu bewerben und wird, wie alle anderen Eingaben, geprüft und bewertet.

## **2.7 Unbefangenheitserklärung**

Gemäss SIA Ordnung 142 (2009), Art. 12.2, ist es ein Gebot der Bewerber, bei nicht zulässigen Verbindungen zur Auftraggeberin, zu einem Mitglied des Preisgerichts oder zu einem im Programm aufgeführten Experten, auf eine Teilnahme zu verzichten. Die schriftliche Unbefangenheitserklärung gilt als zwingende Voraussetzung für die Teilnahmeberechtigung, ist vom Architekturbüro, wie auch vom Landschaftsarchitekturbüro, zu unterzeichnen und zusammen mit den Präqualifikationsunterlagen einzureichen.

## **2.8 Vollständigkeit / Anonymität**

Ein eingereichter Projektbeitrag zum Wettbewerb gilt dann als vollständig, wenn er beurteilungsfähig ist, die Abgabefrist für Pläne und Modell eingehalten wird, sowie alle geforderten Unterlagen vorliegen. Unvollständige und/oder zu spät abgegebene Projektbeiträge werden von der Beurteilung durch das Preisgericht ausgeschlossen und haben keinen Anspruch auf eine Entschädigung. Der Wettbewerb wird anonym durchgeführt. Sämtliche einzureichenden Unterlagen sind daher zwingend mit einem Kennwort zu versehen und auf allen Unterlagen entsprechend zu beschriften. Für die Gewährleistung der Anonymität sind die Verfasser vollumfänglich selbst verantwortlich. Die Verletzung der Anonymität führt zum Ausschluss des Beitrags von der Beurteilung.

## **2.9 Entschädigung**

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Beim Projektwettbewerb beträgt die maximale Preissumme inkl. Ankäufe CHF 140'000.- inkl. MWSt. Davon wird jedes Team bei einer vollständigen Abgabe Pauschal mit CHF 16'000.- inkl. MWSt. entschädigt. Die restliche Preissumme steht für 2-4 Preise oder Ankäufe zur Verfügung und wird voll ausgerichtet. Die Veranstalterin haftet nicht für die Verteilung innerhalb eines Teams. Eine allfällige optionale Bereinigungsstufe würde separat und pauschal entschädigt.

## 2.10 Weiterbearbeitung

Der abschliessende Entscheid über die Auftragserteilung liegt allein bei der Veranstalterin, der Gemeinde Root. Sie beabsichtigt, entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts, das siegreiche Planungsteam bestehend aus Architekt und Landschaftsarchitekt mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Abschliessend vorbehalten bleibt jedoch der dafür notwendige positive Entscheid der Gemeindeversammlung für den notwendigen Planungskredit. Das Preisgericht behält sich zudem vor, für die Projektierung des Neubaus / der Neubauten und die Sanierung der Kaplanei verschiedene teilnehmende Teams für die Weiterbearbeitung zu beauftragen, was jedoch in erster Linie nicht angestrebt wird. In diesem Fall würde der Landschaftsarchitekt mit dem überzeugenderen Umgebungskonzept den Zuschlag erhalten.

In Übereinstimmung mit Art. 22 der SIA-Ordnung 142 (2009) kann das Preisgericht hervorragende Beiträge, die wesentliche Verstösse gegen die Programmbestimmungen aufweisen, ebenfalls zur Weiterbearbeitung empfehlen. Dazu ist eine Mehrheit von mindestens drei Viertel der Stimmen und die Zustimmung aller Vertreter des Auftraggebers notwendig.

In einer ersten Phase wird das siegreiche Team mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans beauftragt. Werden zwei Teams zur Weiterbearbeitung empfohlen, wird nach Abschluss des Verfahrens festgelegt, welches Team mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans beauftragt wird. Es ist dem Sieger freigestellt, für die Erarbeitung des Gestaltungsplans ein qualifiziertes Büro beizuziehen. Die Ausarbeitung des Gestaltungsplans beinhaltet einen Teil der Parzelle 61 sowie einen Teilbereich der Parzelle 921 (siehe dazu Kapitel 5.3, Abb.2). Der Gestaltungsplan sichert die massgeblichen Elemente des Siegerprojektes. Der Richtpreis für die Entschädigung der Ausarbeitung des Gestaltungsplans inkl. aller notwendigen Dokumente und Arbeiten beträgt für das gesamte Team CHF 7.- /m<sup>2</sup> Grundstück exkl. MWSt. plus Nebenkosten. Die Erstellung des Richtprojektes ist nicht in diesen Kosten enthalten. Für diese Leistungen werden die ersten 3% gemäss SIA 102 ausgelöst. Die Ausarbeitung des Richtprojektes liegt jeweils bei den siegreichen Teams.

In einer zweiten Phase wird das siegreiche Team bzw. werden die siegreichen Teams mit der Realisierung der Neubauten und der Sanierung der Kaplanei beauftragt. Die Realisierung des Projekts ist im Rahmen eines Einzelleistungsträgermodells vorgesehen. Die Beauftragung erfolgt phasenweise nach schriftlicher Genehmigung durch die Auftraggeberin.

Für die Weiterbeauftragung gelten folgende Bedingungen:

- Grundleistungen nach SIA 102 (2014) Honorarordnung für Architekten
- Grundleistungen nach SIA 105 (2014) Honorarordnung für Landschaftsarchitekten
- Es ist vorgesehen, das siegreiche Planungsteam (Architekt/Landschaftsarchitekt) mit mindestens 58.5% Teilleistungen nach Ordnung SIA 102 (2014) zu beauftragen (Vorprojekt, Bauprojekt, Ausführungsplanung, Gestalterische Leitung).
- Für die übrigen Teilleistungen nach SIA von 41.5% (Kostenplanung, Bauleitung und Inbetriebnahme) ist es der Auftraggeberin freigestellt, allenfalls eine separate Ausschreibung, in einem öffentlichen Submissionsverfahren durchzuführen.
- Die Federführung und Projektleitung verbleibt jedoch immer beim beauftragten Architekten.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten werden aufgrund des Kostenvoranschlages ermittelt. Dabei werden beim BKP 1 die Kosten für eine allfällige Pfählung, Baugrubenabschlüsse, Wasserhaltung und Aushub mit 50% zu den aufwandbestimmenden Baukosten angerechnet. Für die Umgebung BKP 4 werden beim Architekten 50% und beim Landschaftsarchitekten 100% zu den aufwandbestimmenden Baukosten angerechnet.

- Die Honorarparameter sind wie folgt definiert:
 

z1 / z2-Werte 2018		= 0.062 / 10.58	Neubau und Sanierung Kaplanei
Schwierigkeitsgrad	n	= 1.0	Neubau und Sanierung Kaplanei
Anpassungsfaktor	r	= 1.0 / 1.1	Neubau / Sanierung Kaplanei
Teamfaktor	i	= 1.0	Neubau und Sanierung Kaplanei
Sonderfaktor	s	= 1.0	Neubau und Sanierung Kaplanei
Teilleistungen	q	= min. 58.5%	Teilleistungen
Stundenansatz	CHF	= 135.-	exkl. MWSt.
- Die Reisezeit und die Reisespesen sind in den Honoraren enthalten.
- Die Vergütung von Nebenkosten (Plot, Kopien, Modelle, etc.) erfolgt nach den Vorgaben der Gemeinde Root.
- Die Aufbereitung von Unterlagen für Gemeindeversammlung oder Urnenabstimmung, und die Teilnahme an Orientierungsveranstaltungen im Vorfeld des Planungs- und Baukredites, ist in der Honorierung enthalten.

### **2.11 Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse**

Mit der Einreichung der Beiträge zum Wettbewerb gehen diese in das Eigentum der Veranstalterin über. Die Urheberrechte der Verfasser bleiben jedoch immer vollumfänglich gewahrt. Eine Publikation der Projekte durch die Veranstalterin erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorenschaft, ein spezielles Einverständnis ist dazu nicht erforderlich. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Die Teilnehmenden erklären mit der Abgabe, dass sie über die Eigentums-, Nutzungs- und Urheberrechte an ihrem Projekt verfügen. Sie sichern zu, dass keine obligatorischen oder absoluten Rechte Dritter, und insbesondere keinerlei Urheberrechte Dritter, verletzt werden.

### **2.12 Vertraulichkeit und Kommunikation**

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden.

### **2.13 Verbindlichkeit**

Die Bestimmungen der vorliegenden Präqualifikation, des Programms zum Wettbewerb und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, das Preisgericht, die Experten und die Teilnehmenden verbindlich.

Mit der Teilnahme an der Präqualifikation anerkennen alle Beteiligten die im Programm festgelegten Bedingungen, Abläufe und Verfahren, Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Fragenbeantwortung, sowie den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen. Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen sind nicht anfechtbar.

## 2.14 Beurteilungsgremium

Das Preisgericht setzt sich aus drei Sachpreisrichtern und vier Fachpreisrichtern zusammen. Die folgenden Personen nehmen Einsitz in die siebenköpfige stimmberechtigte Jury:

Sachpreisrichter (3 stimmberechtigte Mitglieder)

- Heinz Schumacher, Gemeindepräsident
- Pitsch Ineichen, Gemeinderat Ressort Bau und Infrastruktur
- Marco Wüst, Kommission Raumplanung, Umwelt, Verkehr (RAUV)

Fachpreisrichter (4 stimmberechtigte Mitglieder)

- Philipp Rööfli, Rööfli & Mäder Architekten, Luzern (Jurypräsident)
- Beat Bühler, ehem. Bühler & Wicki Architekten, Root
- Meritxell Vaquer, Bosshard Vaquer Architekten, Zürich
- Maximilian Kindt, Landschaftsarchitektur und Gartendenkmalpflege, Baden

Ersatz-Preisrichter

- Silvia Bucher, Gemeinde Root, Leiterin Bau und Infrastruktur (Ersatz-Sachpreisrichterin)
- Roger Kraushaar, Steiger Kraushaar Architekten, Meggen (Ersatz-Fachpreisrichter)

Fachexperten und Spezialisten (ohne Stimmrecht)

- Benno Vogler, Kantonaler Denkmalpfleger, Denkmalpflege Kanton Luzern
- Rolf Bachofner, dipl. Holzbauingenieur FH / Brandschutzfachmann VKF, Bachofner GmbH, Frümsern
- Vergleichende Kostenschätzung, TGS Bauökonomien AG Luzern

Die angefragten Experten haben eine beratende Funktion und werden mehrheitlich im Rahmen der Programmearbeitung, sowie der Vorprüfung, beigezogen. Das Preisgericht behält sich vor, bei Bedarf weitere Experten oder Spezialisten beizuziehen.

## 2.15 Termine

Folgende Termine gelten für die Durchführung des einstufigen Wettbewerbs mit Präqualifikation als verbindlich:

1. Phase: Präqualifikation:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| - Öffentliche Publikation der Unterlagen | 17. Oktober 2020      |
| - Eingabe der Bewerbungen                | 13. November 2020     |
| - Beurteilung Bewerbungen                | Anfangs Dezember 2020 |
| - Zustellung Präqualifikationsentscheid  | Mitte Dezember 2020   |

2. Phase: Wettbewerb (provisorisch)

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| - Versand Unterlagen Wettbewerb an Teilnehmer   | 11. Januar 2021           |
| - Geführte Begehung inkl. Besichtigung Kaplanei | 14. Januar 2021           |
| - Fragestellung                                 | 22. Januar 2021           |
| - Fragenbeantwortung                            | 05. Februar 2021          |
| - Abgabe Wettbewerbsbeitrag                     | 16. April 2021, 16.00 Uhr |
| - Abgabe der Modelle                            | 30. April 2021, 12.00 Uhr |
| - Entscheid                                     | Mitte Juni 2021           |

### 3. Präqualifikation

#### 3.1 Publikation und Bezug der Unterlagen

Die Ausschreibung zum einstufigen Wettbewerb mit Präqualifikation wird am 17. Oktober 2020 im Luzerner Kantonsblatt publiziert und auf [simap.ch](http://simap.ch) aufgeschaltet. Ab dem 19. Oktober 2020 stehen folgende Unterlagen und Beilagen unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) für alle interessierten Fachleute zum Downloaden zur Verfügung:

---

<b>1 Programm</b>		
Programm einstufiger Wettbewerb mit Präqualifikation (1. Phase)		PDF
<hr/>		
<b>2 Beilagen</b>		
Orthofoto Areal Oberwil		PDF
<hr/>		
<b>3 Formulare</b>		
01: Firmenportrait Architekturbüro		Word
02: Firmenportrait Landschaftsarchitekturbüro		Word
03: Referenzübersicht Architekturbüro		Word
04: Referenzübersicht Landschaftsarchitekturbüro		Word
05: Selbstdeklaration		Word
06: Unbefangenheitserklärung		Word

---

#### 3.2 Fragenbeantwortung und Begehung

Direkte Kontakte zwischen den Bewerbenden und der Auftraggeberin, dem Preisgericht oder dem Sekretariat des Verfahrens, sind nicht vorgesehen. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt und im Rahmen der Präqualifikation findet keine Fragenbeantwortung statt. Die Auftraggeberin verzichtet zudem auf eine Begehung im Rahmen der Präqualifikation.

#### 3.3 Einreichen der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbung muss in Papierform rechtsgültig unterzeichnet, in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis "Bitte nicht öffnen" und dem Vermerk "Präqualifikation Oberwil Root", bis spätestens 13. November 2020 beim Sekretariat TGS Bauökonom AG, Zentralstrasse 38A, 6003 Luzern eingegangen sein. Der Poststempel ist nicht massgebend. Die Veranstalterin hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmenden liegt. Zu spät eintreffende, oder nicht vollständige Unterlagen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Folgende Unterlagen sind einzureichen:

---

##### **Firmenportrait Architekt**

Architekt: Aussagen zur Rechtsform, Gründungsjahr, Kontaktpersonen.

Formular Nr. 01	Firmenportrait Architekt	Papier
-----------------	--------------------------	--------

---

##### **Firmenportrait Landschaftsarchitekt**

Landschaftsarchitekt: Aussagen zur Rechtsform, Gründungsjahr, Kontaktpersonen.

Formular Nr. 02	Firmenportrait Landschaftsarchitekt	Papier
-----------------	-------------------------------------	--------

---

---

**Referenzprojekte des Architekturbüros**

2 Referenzprojekte des Architekturbüros, davon 1 x Erfahrung im Umgang mit der Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes und 1x Wohnungsneubau. Die Referenzen wurden ausgeführt und sind von vergleichbarer Grösse und Komplexität.

Bei einer Bewerbung als ARGE, ist pro Büro je ein Referenzprojekt einzureichen.

Für die beiden Referenzen des Architekturbüros muss je eine A3-Seite im Querformat, einseitig bedruckt und ungeheftet, beigelegt werden. Papier

Formular Nr. 03                      Referenzübersicht Architekt                      Papier

---

**Referenzprojekte des Landschaftsarchitekturbüros**

2 Referenzprojekte des Landschaftsarchitekturbüros, davon 1 x Erfahrung Freiraumgestaltung im historischen Kontext und 1x Freiraumgestaltung in ähnlichem Kontext (Siedlungsrand). Die Referenzen wurden ausgeführt.

Für die beiden Referenzen des Landschaftsarchitekturbüros muss je eine A3-Seite im Querformat, einseitig bedruckt und ungeheftet, beigelegt werden. Papier

Formular Nr. 04                      Referenzübersicht Landschaftsarchitekt                      Papier

---

**Selbstdeklaration**

Einhaltung der Verfahrensgrundsätze.

Das Dokument ist vom Architekten und Landschaftsarchitekten zu unterzeichnen.

Formular Nr. 05                      Selbstdeklaration                      Papier

---

**Unbefangenheitserklärung**

Keine Vorbefassung gegenüber Beurteilungsgremium.

Das Dokument ist vom Architekten und Landschaftsarchitekten zu unterzeichnen.

Formular Nr. 06                      Unbefangenheitserklärung                      Papier

---

### 3.4 Zulassungs- und Eignungskriterien

Voraussetzung für die Zulassung zur Präqualifikation sind folgende Kriterien:

---

#### 1. Fristen und Vollständigkeit

- Fristgerechte Einreichung aller Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen inklusive rechtsgültigen Unterschriften
- Einhaltung Verfahrenssprache Deutsch

---

#### 2. Firmensitz

- Sitz oder Niederlassung in der Schweiz oder in einem GATT/WTO-Staat

---

#### 3. Referenzen Architekturbüro

- Vollständig ausgefülltes Formular "Referenzübersicht"
- Vollständigkeit der Referenzblätter (2 Referenzblätter)

---

#### 4. Referenzen Landschaftsarchitekturbüro

- Vollständig ausgefülltes Formular "Referenzübersicht"
- Vollständigkeit der Referenzblätter (2 Referenzblätter)

---

#### 5. Selbstdeklaration und Unbefangenheitserklärung

- Nachweis, dass die Verfahrensgrundsätze eingehalten werden
- Nachweis, dass keine Vorbefassung gegenüber dem Preisgericht, der Veranstalterin und der Bauherrin besteht

---

Die aufgeführten Zulassungskriterien sind mit Stichtag 1. Oktober 2020 zu erfüllen. Die Prüfung der Zulassungsbedingungen erfolgt aufgrund der eingereichten Unterlagen und der unterzeichneten Selbstdeklaration.

Die Bewerber ermächtigen den Veranstalter, die Angaben in den Unterlagen für die Bewerbung im Bedarfsfall bei den angegebenen Referenzpersonen zu überprüfen.

Das Nichterfüllen von Zulassungskriterien sowie unvollständige, fehlerhafte oder unwahre Eingaben, führen zum Ausschluss von der Präqualifikation. Erst nach Erfüllung aller Eignungskriterien werden die Zulassungskriterien in einem weiteren Schritt durch das Preisgericht eingehend geprüft.

Die Präqualifikation der Bewerbenden durch das Preisgericht erfolgt gemäss nachfolgenden Eignungskriterien:

Kriterien	Gewichtung
<b>1. Referenzen Architekt</b> Bewertet werden Kompetenz und Potential Wohnungsneubauten in einem ähnlichen Kontext (Kulturobjekt, Hanglage) zu entwerfen, zu projektieren und auszuführen sowie die Erfahrung im Umgang mit denkmalgeschützten Bauten.	60 %
<b>2. Referenzen Landschaftsarchitekt</b> Bewertet werden Kompetenz und Potential Freiräume in ähnlichen Kontext (Kulturobjekte, Hanglage) zu gestalten.	40 %

### 3.5 Beurteilung

Die Bewerbungen werden anhand der Eignungskriterien durch das Preisgericht beurteilt. Jedes Kriterium wird mit Hilfe einer Punkteskala bewertet und entsprechend den Vorgaben prozentual gewichtet. Die Summe der gewichteten Punkte ergibt die Wertung. Aus den eingegangenen Bewerbungen werden durch das Preisgericht 6 Teilnehmer für den Wettbewerb ausgewählt.

### 3.6 Nachwuchsteam

Es wird ein Nachwuchsbüro im Bereich Architektur zum Wettbewerb zugelassen. Das Nachwuchsbüro hat sich auf der Titelseite des Formulars Nr. 01 als Nachwuchsbüro zu deklarieren und unterliegt den folgenden Kriterien:

- Firmeninhaberin/Firmeninhaber des Architekturbüros Jahrgang 1980 und jünger **und**
- Firmengründung nach dem 01.01.2015 (Kopie des Passes und Handelsregisterauszuges ist beizulegen).

Das Nachwuchsbüro muss lediglich zwei Referenzobjekte einreichen, welche ausgeführt, in der Planung oder Wettbewerbsbeiträge sind. Das Teammitglied Landschaftsarchitekt muss die oben aufgeführten Kriterien nicht einhalten. Entsprechend umfasst die Abgabe der Referenzobjekte des Landschaftsarchitekten diejenigen, welche im Kapitel 3.3 genannt werden.

### 3.7 Präqualifikationsentscheid

Der Entscheid über die Auswahl der Teilnehmenden für den Wettbewerb wird sämtlichen Bewerbern voraussichtlich Anfangs / Mitte Dezember 2020 mit Verfügung zugestellt.

## 4. Verfahrensablauf Wettbewerb

### 4.1 Versand der Unterlagen

Den Teilnehmenden werden für den Wettbewerb voraussichtlich bis am 11. Januar 2021 folgende Arbeitsunterlagen und Beilagen zur Verfügung gestellt. Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen.

<b>1</b>	<b>Programm zum Wettbewerb</b>	
	1.1 Programm zum Wettbewerb (2.Phase)	PDF
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	
	2.1 Grundlagendaten 1:500 mit Höhenangaben der amtlichen Vermessung	DWG/DXF
	2.2 Situationsplan mit Wettbewerbsperimeter	PDF
	2.3 Leitungskatasterplan mit Auskunft GEP-Ingenieure vom 28.09.2020	PDF
	2.4 ÖREB Kataster Gemeinde Root	PDF
	2.5 Oberwil Bauinventar Gebäude 4 Grundstück 61	JPG
	2.6 Bauanalyse ehemalige Kaplanei Root (Haupt AG, Ruswil, August 2017)	PDF
	2.7 Planunterlagen Bestandesbau	dwg
	2.8 Machbarkeitsstudie Umbau Kaplanei inkl. Typologie Neubau (Haupt AG)	PDF
	2.9 Geotechnischer Bericht (Keller & Lorenz) vom xxx	PDF
	2.10 Auszug Gefahrenkarte Rontal (Gefährdung durch Wasserprozesse)	PDF
	2.11 Vorprüfungsbericht Erschliessung Kanton Luzern vom xxx	PDF
	2.12 Freiraum-Richtlinien Gemeinde Root (27. September 2019)	PDF
	2.13 Richtlinien über die Farbgestaltung in der Gemeinde Root	PDF
	2.14 Richtlinien für die Gestaltung und Anrechnung von privaten Spiel- und Freizeitflächen	PDF
<b>3</b>	<b>Formulare</b>	
	3.1 Verfasserblatt	Word
	3.2 Formular für Kenndaten nach SIA 416	Excel
	3.3 Teilnahmebestätigung und Einverständniserklärung	Word/PDF
<b>4</b>	<b>Modell</b>	
	Modellgrundlage 1:500	Gips Weiss

### 4.2 Modellgrundlage

Die Modellgrundlage kann ab dem 14. Januar 2021 beim Sekretariat abgeholt werden, TGS Bauökonomien AG, Zentralstrasse 38A, 6003 Luzern. Wir bitten um telefonische Voranmeldung bei Frau Francesca Erni, Telefon 041 227 01 70.

### 4.3 Begehung

Für alle Teilnehmenden des Wettbewerbs findet am 14. Januar 2021, um 14.00 Uhr, eine geführte Arealbegehung statt. Diese ist für alle Teilnehmer obligatorisch.

### 4.4 Fragenbeantwortung

Fragen zum Programm oder zur Aufgabenstellung können schriftlich und anonym an das Sekretariat TGS Bauökonomien AG, Zentralstrasse 38A, 6003 Luzern bis am 22. Januar 2021 gestellt werden. Die Fragen werden von der Veranstalterin und vom Beurteilungsgremium bis zum 05. Februar 2021 beantwortet und allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

#### 4.5 Teilnahmebestätigung mit Einverständniserklärung

Die Teilnahmebestätigung mit Einverständniserklärung zum Programm mit seinen Rahmenbedingungen ist bis am 14. Januar 2021 beim Sekretariat (TGS BauökonomInnen), unterzeichnet mit Firmenstempel, per Post oder persönlich, bei der Abholung des Modells, abzugeben.

#### 4.6 Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe

Die Unterlagen müssen anonym mit dem Vermerk "Oberwil Root" und dem Kennwort versehen bis 16. April 2021, 16.00 Uhr, beim Sekretariat (TGS BauökonomInnen AG, Zentralstrasse 38A, 6003 Luzern) eingegangen sein. Die Teilnehmenden sind für eine fristgerechte Eingabe eigenverantwortlich zuständig. Später eintreffende Eingaben werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Der Poststempel ist nicht massgebend.

Die nachfolgende Zusammenstellung der einzureichenden Unterlagen entspricht dem Wissen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der vorliegenden Ausschreibung. Das Preisgericht behält sich vor, inhaltliche Abstimmungen vorzunehmen. Es achtet dabei darauf, dass der Gesamtumfang der einzureichenden Unterlagen nicht grösser wird. Visualisierungen sind nicht zugelassen. Sämtliche Unterlagen sind in Deutsch abzufassen. Plandarstellung genordet auf maximal 6 Pläne im Format DIN A1 quer. Es sind zwei Plansätze (1x ungefaltet und 1x gefaltet zur Vorprüfung) sowie zusätzlich 1 kopierfähiger Plansatz im Format DIN A3 (kein Anspruch auf Lesbarkeit) abzugeben. Alle Pläne und Dokumente sind zudem als PDF-Dateien abzugeben. Auflösung: 300 dpi, keine Ebenen, ungeschützt. Ausnahme: Nachweis der Kenndaten als Excel-Datei.

---

##### **Situationsplan mit Umgebungsgestaltung 1:500**

Ortsbauliches Konzept, welches Auskunft über die projektierten Bauvolumen (Dachaufsicht), Zugänge zu den Bauten und Anlagen, sowie der Erschliessung, gibt. Der Einbezug der Nahumgebung des Bearbeitungssperimeters mit den baurechtlich relevanten Massangaben (insb. Gebäudeabstände, Parzellengrenzen, Gewässerraumlinie) ist zwingend. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten zu enthalten und ist genordet darzustellen

Papier  
PDF

---

##### **Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200**

Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden. Bei der Kaplanei sind die Abbrüche gelb, die neuen Bauteile rot und die bestehenden Bauteile schwarz oder grau darzustellen. Im Erdgeschoss sind die Höhenkoten anzugeben und die Nahumgebung darzustellen. Alle Räume sind mit den im Nutzungsprofil angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Flächen zu beschriften. In den Schnitten / Fassaden gilt es, das umliegende Terrain (massgebendes und neues Terrain), sowie die wesentlichen Höhenkoten, einzutragen. Die Fassaden- und Gesamthöhe ist zu vermessen.

Papier  
PDF

---

##### **Repräsentativer Fassadenschnitt mit Ansicht 1:50**

Je ein Fassadenschnitt eines Neubaus und der Kaplanei über die gesamte Gebäudehöhe, mit Auskunft über den konstruktiven Aufbau und die beabsichtigte Materialisierung. Die Beurteilbarkeit des architektonischen Ausdrucks / Stimmung steht dabei im Vordergrund.

Papier  
PDF

---

##### **Erläuterungsbericht (Pläne, Skizzen oder Erläuterungsberichte)**

- Ortsbauliches Konzept
- Architektonisches Konzept

Papier  
PDF

---

- 
- Umgang mit der historischen Bausubstanz
  - Nutzungskonzept (Wohnungsmix)
  - Materialisierung, Konstruktion
  - Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
  - Freiraumkonzept
- 

**Modell 1: 500**

Darstellung der projektierten Bauvolumen und von allfälligen wesentlichen räumlich-gestalterischen Elementen auf der abgegebenen Gipsgrundlage. Das Modell ist in Weiss zu halten. Auf durchsichtige Teile ist zu verzichten.

Gips  
Modell  
weiss

Die Abgabe der Modelle, verpackt in der Originalkiste und ebenfalls mit dem Vermerk "Oberwil Root" und dem Kennwort versehen, hat bis spätestens am 30. April 2021, 12.00 Uhr, beim Wettbewerbssekretariat zu erfolgen.

---

**Nachweis Kennwerte nach SIA 416**

Die Flächen- und Volumenberechnung nach SIA 416 (Ausgabe 2003) ist mittels der vorgegebenen Tabelle zu erbringen. Die Berechnung ist zusammen mit überprüfba- ren Grundriss- und Schnittschemata abzugeben. Der Nachweis der Anzahl Wohnun- gen ist ebenfalls mittels der vorgegebenen Tabelle zu erbringen. Weiter ist die Be- rechnung der Überbauungsziffer abzugeben inkl. einem Schemaplan mit der anre- chenbaren Gebäudegrundfläche (aGbF) und den Schemaplänen der Fassaden, in wel- chen jeweils die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe, bezogen auf das massgebende oder tiefer gelegte Terrain und die Einhaltung der Dachform nachgewiesen werden (siehe dazu BZR der Gemeinde Root, Anhang 7 und Art. 34 sowie § 35 PBV).

Excel  
Papier  
PDF

---

**Verfasserkouvert**

Das Verfasserkouvert ist mit dem Kennwort und dem Vermerk "Oberwil Root" zu ver- sehen. Nennung Projektteam mit allen Beteiligten. Beigelegter Einzahlungsschein oder Angaben Bankverbindung für die Auszahlung der festen Entschädigung, sowie einem allfälligen Preisgeld.

Papier

---

**Digitale Daten**

Die Originalpläne und die anderen abzugebenden Unterlagen sind neben der Papier- form auch digital abzugeben. Die Daten sind auf einem USB Stick oder auf einer Da- ten CD anonymisiert abzugeben (Nicht im Verfasserkouvert).

USB  
CD

---

**4.7 Lösungsvarianten**

Jeder Teilnehmer darf nur eine Lösung einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

**4.8 Vorprüfung**

Die formelle und die baurechtliche Vorprüfung erfolgt durch die TGS Bauökonom AG. Alle Projekte werden einer formellen (Vollständigkeit, Termineinhaltung und Einhaltung der allgemeinen Anforderun- gen) und einer projektbezogenen Vorprüfung (Einhaltung Rahmenbedingungen und Raumprogramm) unterzogen. Weiter wird eine vergleichende Kostenschätzung über die Projekte in der engeren Wahl durchgeführt.

#### **4.9 Beurteilungskriterien**

Die Kriterien für die Beurteilung durch das Preisgericht sind nachfolgend aufgeführt:

---

##### **Ortsbauliches Konzept**

- Reaktion auf die bestehende Situation
- Ortsbauliche Analyse, Beziehung und Stellung zu den umgebenden Bauvolumen und zur landschaftlichen Umgebung
- Umgang mit der historischen Bausubstanz, Ensemblebildung
- Angemessenheit und Verträglichkeit im baulichen Kontext

---

##### **Architektonisches Konzept**

- Gestaltung der Baukörper und architektonischer Ausdruck, Stimmung
- Aufenthaltsqualität und Innovation des Raumkonzeptes, Qualitäten der Innenräume

---

##### **Nutzungsanforderungen**

- Erfüllung der Nutzungsanforderungen / Raumprogramm
- Nutzungsflexibilität und Innovationsgrad der Grundrisse
- Erfüllung des vorgegebenen Wohnungsmixes
- Haustechnikinstallationen / Steigzonen

---

##### **Freiräume**

- Gesamtkonzept
- Beziehung der Aussenräume zur Umgebung, zu den Neubauten und den EG-Nutzungen
- Einbindung der historischen Substanz
- Qualität der Aussenräume hinsichtlich Nutzungsangebot, Bepflanzung, Erschliessung und Infrastrukturen

---

##### **Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit**

- Gebäudestruktur und Konstruktionsaufbau
  - Erstellungskosten
  - Ökonomische und ökologische Aspekte
- 

#### **4.10 Bericht des Beurteilungsgremiums und Ausstellung**

Die Veranstalterin beabsichtigt sämtliche eingereichten Beiträge in einer öffentlichen Ausstellung der Bevölkerung und dem Fachpublikum zugänglich zu machen. Die Teilnehmer werden schriftlich über Ort und Zeitpunkt informiert.

## **5. Aufgabe**

### **5.1 Ausgangslage**

Die Gemeinde Root ist in Besitz der Parzelle 61 und 921 im Gebiet Oberwil. Dort befindet sich unter anderem die ehemalige Kaplanei, welche im Bauinventar vom Kanton Luzern als Kulturobjekt mit der Bewertung "schützenswert" aufgenommen wurde.

Die betroffene Fläche (3'946 m<sup>2</sup>) wurde bei der im April 2020 abgeschlossenen Ortsplanungsrevision von der öffentlichen Zone in die Wohnzone A zugeteilt. Bei der Planung von Wohnungen will die Gemeinde mit der kantonalen Denkmalpflege den Umgang mit der ehemaligen Kaplanei klären. Auf Antrag der kantonalen Denkmalpflege wurde das Areal Oberwil mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild und eine angemessene Rücksichtnahme auf die siedlungshistorisch bedeutende Umgebung sicherzustellen. Gemäss BZR ist als Grundlage für den Gestaltungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Die Gemeinde Root strebt bei der Gemeindeentwicklung einen qualitativen Wohnungsbau an. Dieser umfasst eine hochwertige und nutzerfreundliche Freiraumgestaltung und eine ansprechende Architektur, bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild.

### **5.2 Aufgabenstellung**

Das Baugrundstück liegt attraktiv am Siedlungsrand und abseits von Verkehr und Lärm oberhalb des Schulareals Dorf Root. Die Lage ist prädestiniert für qualitativen Wohnungsbau. Die ehemalige Kaplanei verdient eine Gesamtrestaurierung nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung der Konstruktionsgeschichte sowie des Raum- und Bauegefüges. In der ehemaligen Kaplanei soll Wohnraum entstehen. Öffentliche Nutzungen sind nicht erwünscht. Neben der Sorgfalt an diesem Kulturobjekt ist auch der Umgebungsgestaltung und dem Freiraum die notwendige Aufmerksamkeit entgegenzubringen.

Auf dem Areal (Wettbewerbsperimeter) sind weitere Wohnungen zu planen. Der Wettbewerb soll das Potential und die verträgliche Dichte an diesem Ort aufzeigen, mit welcher eine hohe Wohnqualität erreicht werden kann, sowie eine gute Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Aufgrund einer ersten Studie der Firma Haupt AG in Ruswil geht man momentan von 15 – 20 Wohneinheiten (inkl. Wohnungen in der ehemaligen Kaplanei) aus.

Im vorliegenden Wettbewerb werden Projekte mit den folgenden Eigenschaften gesucht:

- Gesellschaftlich vorbildliche Projekte, die ortsbaulich angemessen auf die bestehende Bebauungsstruktur reagieren, die mit ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrer Materialisierung einen Beitrag zur Quartieraufwertung leisten und die eine aussenräumlich hochwertige und identitätsstiftende Gestaltung vorweisen. Die Konzepte, Grundrisse und Schnitte sollen das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen, einen hohen Gebrauchswert aufweisen und allen Menschen eine hindernisfreie und sichere Nutzung ermöglichen.
- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die niedrige Erstellungskosten, sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt erwarten lassen.
- Ökologisch nachhaltige Projekte, die einen niedrigen Energiebedarf in der Erstellung sowie im Betrieb und Unterhalt aufweisen, einen erneuerbaren Energieträger verwenden und die bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien einsetzen.

### 5.3 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter für den Wettbewerb beinhaltet das hellgelb dargestellte Areal, bestehend aus der heutigen Parzelle Nr. 61 und einem Teil der Parzelle 921. Der Betrachtungsperimeter (rote Linie) umfasst ein weitläufigeres Gebiet, welches vor allem bei der Frage der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild beim Entwurf miteinzubeziehen ist.

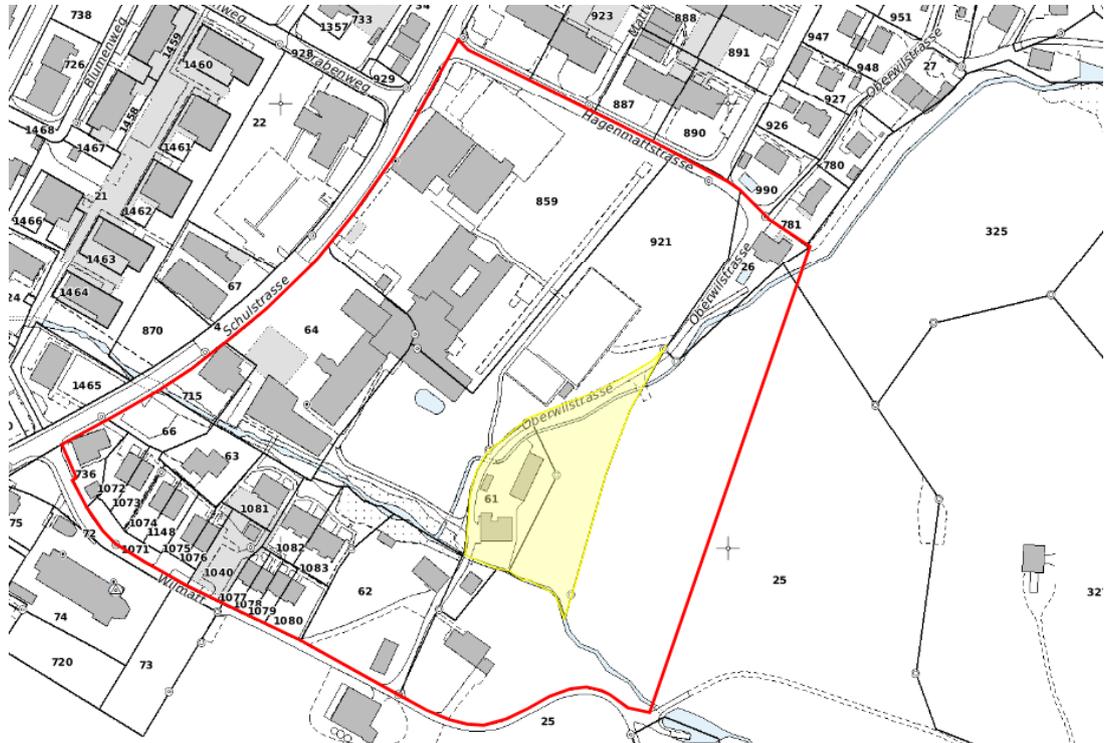


Abb. 2: Betrachtungsperimeter (rot) / Bearbeitungsperimeter (gelb)

Die Parzellengrenze zwischen den beiden Parzellen Nr. 61 und Nr. 921 hat für das Verfahren keine Relevanz und kann für die Ausarbeitung der Wettbewerbsbeiträge weggedacht werden. In einer späteren Phase wird das Gebiet neu parzelliert. Die Gebäude Nr. 625 und 42c können abgebrochen werden. Allenfalls kann das Gebäude Nr. 42c als auch Nebengebäude erhalten bleiben.



Abb. 3: Ansicht von Norden

## 5.4 Kontext

Unweit von der Kaplanei entfernt gibt es diverse Gebäude, welche im Bauinventar BILU mit der Bewertung erhaltenswert oder schützenswert aufgenommen wurden. Dazu gehört auch die ehemalige Kaplanei.



Abb. 4: Kartenausschnitt Objekte Bauinventar

Die ehemalige Kaplanei von Root gehört zur siedlungshistorischen, bedeutenden Baugruppe (B) Oberwil, an idyllischer Lage. Oberhalb des heutigen Kirchenbezirks bildet das Haus zusammen mit dem Pfarrhof (GVL-Nr. 41) und dem Brennhaus (GVL-Nr. 42a) ein räumlich stimmiges Ensemble, dessen Identität für Root von grosser Bedeutung ist. Sie verläuft in N-S-Richtung entlang des alten Kirchwegs, an dem die Gebäude aufgereiht sind.



Abb. 5: Oberwil 2, Pfarrhof, Ansicht von Westen

### Pfarrhof

Baujahr 14./15. Jahrhundert  
Bewertung: schützenswert

Repräsentativer Pfarrhof mit ausgezeichneter Fernwirkung, der viel historische Bausubstanz aus fünf Jahrhunderten bewahren konnte. Der herrschaftliche Bau in spätbarockem Erscheinungsbild thront über dem Kirchenbezirk und dem alten Dorfkern und erinnert an den alten Standort der Pfarrkirche.



Abb. 6: Ofenhaus, Brennütte, Ansicht von Norden

### Ofenhaus

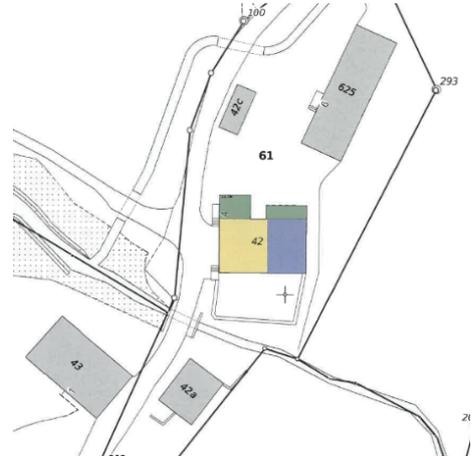
Baujahr um 1850  
Bewertung: erhaltenswert

Landwirtschaftliches Nebengebäude, das um 1850 als Brennütte erbaut wurde und ursprünglich zur Sigristpfund gehörte. Das multifunktionale Ökonomiegebäude ist ein wichtiger funktionaler und räumlicher Bestandteil der Baugruppe.

## 5.5 Kaplanei

Die ehemalige Kaplanei befindet sich am alten Weg zum Michaelskreuz und ist in mehreren Bauphasen entstanden. Der westliche Hausteil stammt aus dem 17. Jahrhundert (1669 Stiftung von Kaplanei und Haus), der östliche Anbau wurde 1808 als neues Schulgebäude erstellt (Inschrift). Im 19. und 20. Jahrhundert wurden zudem zwei Quergiebel errichtet. Die Kaplanei war das erste Schulhaus von Root und ist von lokalhistorischer Bedeutung.

- 1. Bauphase 17. Jahrhundert
- 2. Bauphase 19. Jahrhundert
- 3. Bauphase 19./20. Jahrhundert



Im Bauinventar des Kanton Luzern ist die ehemalige Kaplanei als Kulturobjekt mit der Bewertung "schützenswert" aufgenommen.



Abb. 7: Oberwil 4, ehemalige Kaplanei, Ansicht von Süd-Westen

## 5.6 Erschliessung

Das Grundstück wird via Wilmatt und Oberwil resp. Oberwilstrasse erreicht.

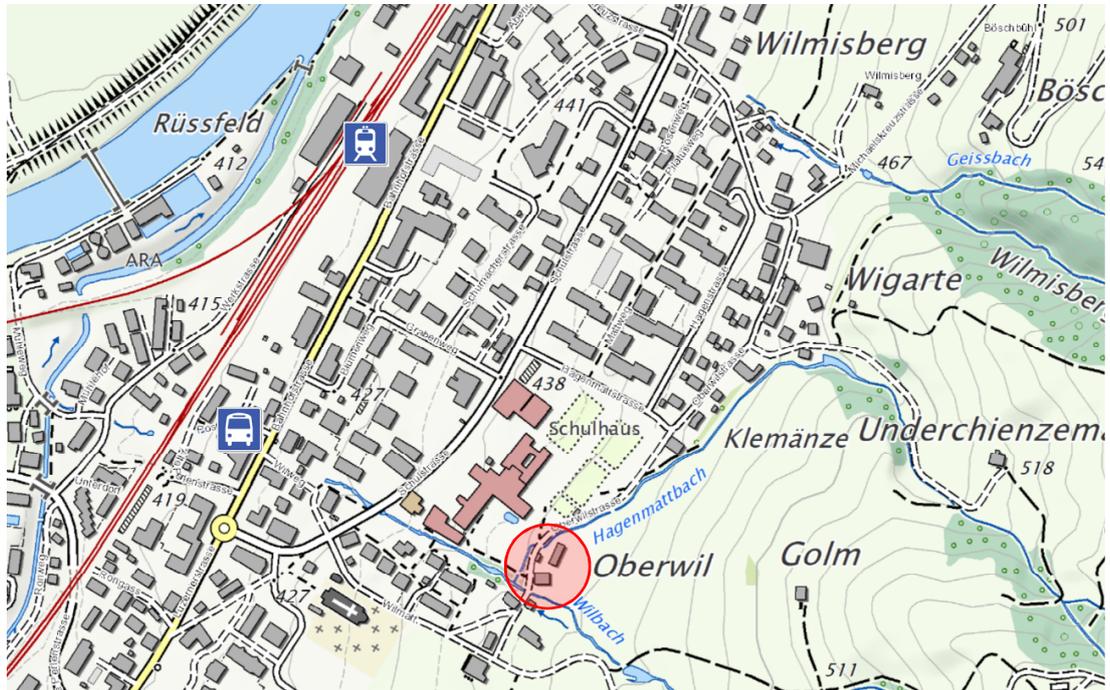


Abb. 8: Ausschnitt Ortsplan Gemeinde Root (rote Markierung = Lage Parzelle)

### Öffentlicher Verkehr

Das Grundstück befindet sich gemäss Einteilung des ARE in der ÖV-Gütekategorie C (mittelmässige Erschliessung). Während den Stosszeiten findet man jede Viertelstunde einen Kurs von Luzern nach Root und umgekehrt. Die Bahn fährt im Halbstundentakt, in Richtung Luzern oder Zug/Zürich. Auch besteht eine Busverbindung vom Bahnhof nach Sins AG und von Root D4 nach Küssnacht-Vitznau. Die Bushaltestelle Wilweg ist zu Fuss in rund 5 Minuten erreichbar der Bahnhof Root in rund 10 Minuten.

### Individualverkehr: Auto / Motorrad / Velo

Der motorisierte Individualverkehr gelangt von der Hauptstrasse via Schulstrasse, Wilmatt von Süden zur Parzelle und von Norden herkommende via Michaelskreuzstrasse, Schulstrasse, Hagenmattstrasse und Oberwilstrasse (Privatstrassen, bestehende Fuss- und Fahrwegrechte zu Gunsten der Allgemeinheit). Der Autobahnanschluss A14 Gisikon-Root ist in 5 Autominuten erreichbar.

Aussage Abklärung RAWI betreffend Zugang über den Bach folgt.

### Fussgänger

Für Fussgänger besteht eine direkte Verbindung zwischen der Wettbewerbsparzelle und der Schulanlage Widermatte. Diese führt entlang vom Wilbach. Weiter können die Wege des Individualverkehrs genutzt werden. Es wird geprüft, in absehbarer Zukunft einen zusätzlichen öffentlichen Fussweg, entlang des Wilbachs (südliche Uferzone) in Richtung Obermettlenweg, zu erstellen. Dieser Weg liegt ausserhalb des Bearbeitungsperimeters.

## 6. Gesetzliche Vorgaben und Anforderungen

### 6.1 Planungs- und baurechtliche Grundlagen

Das Gebiet des Gestaltungsplans befindet sich in der Wohnzone A gemäss dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Root. *In den Wohnzonen sind Wohnungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig (BZR, Art. 7).* In der Wohnzone A gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

Grundstücknummer	Teilbereich Parzelle 61 / Teilbereich Parzelle 921
Gemeinde	Root
Fläche Bauzone	3'946 m <sup>2</sup>
Zone	W-A, Wohnzone A
Lärmempfindlichkeitsstufen	ES II

In der Wohnzone A gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

max. Gesamthöhe	12.0 m
max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung)	8.0 m
max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung) <sup>10</sup>	8.0 m
Hangzuschlag zur Fassadenhöhe im geneigten Gelände <sup>11</sup>	2.0 m
min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten <sup>12/13</sup>	5.5 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.25
max. ÜZ bei um min. 4.0 m reduzierter Gesamthöhe <sup>14</sup>	0.28
zusätzliche ÜZ gem. § 13 Bst. a PBV für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen	0.06, mindestens jedoch 20 m <sup>2</sup> anrechenbare Gebäudegrundfläche

<sup>10</sup> Die Fassadenhöhe gilt nur für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 34 zurückversetzt werden muss (Normalbauweise).

<sup>11</sup> Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 8% beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der Bergseitigen.

<sup>12</sup> Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

<sup>13</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

<sup>14</sup> In diesen Fällen richtet sich der Grenzabstand nach der um 4.0 m reduzierten maximalen Gesamthöhe.

Für die Berechnung der ÜZ sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Gebäudegrundfläche der ehemaligen Kaplanei beträgt momentan 154 m<sup>2</sup>
- Die Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) beträgt 3'946 m<sup>2</sup>
- ÜZ 0.25 ergibt eine anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) von 986.50 m<sup>2</sup> (inkl. Kaplanei)
- Zusätzlich möglich: ÜZ 0.06 ergibt für Bauten mit Nebennutzflächen und max. 4.5 m Höhe eine anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) von 236.76 m<sup>2</sup>
- Die alte Kaplanei ist mit dem bestehenden bzw. allenfalls angepassten Fussabdruck nach § 12 Abs. 2 PBV anzurechnen.

Im Übrigen verweisen wir auf die gültigen Rechtsunterlagen für dieses Grundstück.

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Root:

[http://www.gemeinde-root.ch/dl.php/de/5cf8a7e85cd54/4\\_Bau-und\\_Zonenreglement.pdf](http://www.gemeinde-root.ch/dl.php/de/5cf8a7e85cd54/4_Bau-und_Zonenreglement.pdf)

SRL 735 - Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kanton Luzern:

[https://srl.lu.ch/app/de/texts\\_of\\_law/735/versions/3447](https://srl.lu.ch/app/de/texts_of_law/735/versions/3447)

SRL 736 - Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kanton Luzern:

[https://srl.lu.ch/app/de/texts\\_of\\_law/736/versions/3410](https://srl.lu.ch/app/de/texts_of_law/736/versions/3410)

## 6.2 Gestaltungsplan

Zur Sicherstellung einer guten Gestaltung und Eingliederung des neuen Gebäudevolumens ins Orts- und Landschaftsbild, unter angemessener Rücksichtnahme auf die siedlungshistorisch bedeutende Umgebung, obliegt dem Gebiet Oberwil eine Gestaltungsplanpflicht. Es gelten die Gestaltungsgrundsätze von Art. 32 BZR und § 75 PBG. Mit dem vorliegenden Wettbewerbsverfahren wird die in Art. 3 BZR geforderte Qualitätssicherung erfüllt. Ein begleitetes Verfahren für den Gestaltungsplan (Vorprüfung, allfälliger Beizug Fachleute / Jury / Kommission Raumplanung, Umwelt, Verkehr) bleibt vorbehalten.

Merkblatt Gestaltungsplan der Gemeinde Root:

[http://www.gemeinde-root.ch/de/politikverwaltung/verwaltung/dienstleistungen/?dienst\\_id=21104](http://www.gemeinde-root.ch/de/politikverwaltung/verwaltung/dienstleistungen/?dienst_id=21104)

## 6.3 Aussen- und Freiraum

Die Gemeinde Root strebt eine qualitative Entwicklung des Ortbildes an. Diese Strategie beinhaltet nicht nur eine hohe Qualität der neuen Bauten, sondern ebenso hohe Qualitäten der Aussen- und Freiraumgestaltung. Dazu wurden von der Gemeinde entsprechende Richtlinien ausgearbeitet. In der Beilage befindet sich das Dokument "Freiraumrichtlinien Gemeinde Root", welches für die Planung verbindlich ist.

Die Gestaltung, Materialisierung und Möblierung des Freiraums hat abgestimmt auf die Architektur und die Materialisierung der Hochbauten und der unmittelbaren Nachbarschaft zu erfolgen. Insbesondere ist auf eine adäquate Wertigkeit zu achten. Der Einordnung ins Quartier und ins Ortsbild ist in hohem Masse Rechnung zu tragen.

In der Gemeinde Root ist der Bezug zur umliegenden Landschaft (Rooter Berg, Giebel, Reuss, Ron) eine wichtige Qualität. Entsprechend ist bei der Planung von Bauten und Freiräumen der weiträumige Blickbezug in die Landschaft zu den angrenzenden Hängen und Höhenzügen, sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen wo immer möglich, sicher zu stellen.

Am Siedlungsrand ist der Integration der Bauvorhaben und der neuen Umgebungsflächen in die Landschaft entsprechend grosse Beachtung zu schenken. Eine Verzahnung und Vernetzung von Landschaft und Siedlungsrand ist anzustreben. Harte räumliche und optische Grenzen sind zu vermeiden. Terrainveränderungen und künstlich gestützt Böschungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Entlang der Gewässerräume sind die Freiflächen so zu gestalten, dass die Funktion der Gewässerkorridore entlang der Gewässer unterstützt werden und die Biodiversität gefördert wird.

#### 6.4 Gewässerraum Hagenmattbach

Am nordwestlichen Rand des Wettbewerbsperimeters verläuft der Hagenmattbach. Für den Hagenmattbach gilt ein Gewässerabstand von 11.00 m (beziehungsweise 5.50 m ab Gewässermittle). Neue Gebäude können bis an die im Plan blau eingezeichnete Gewässerraumlinie geplant werden.

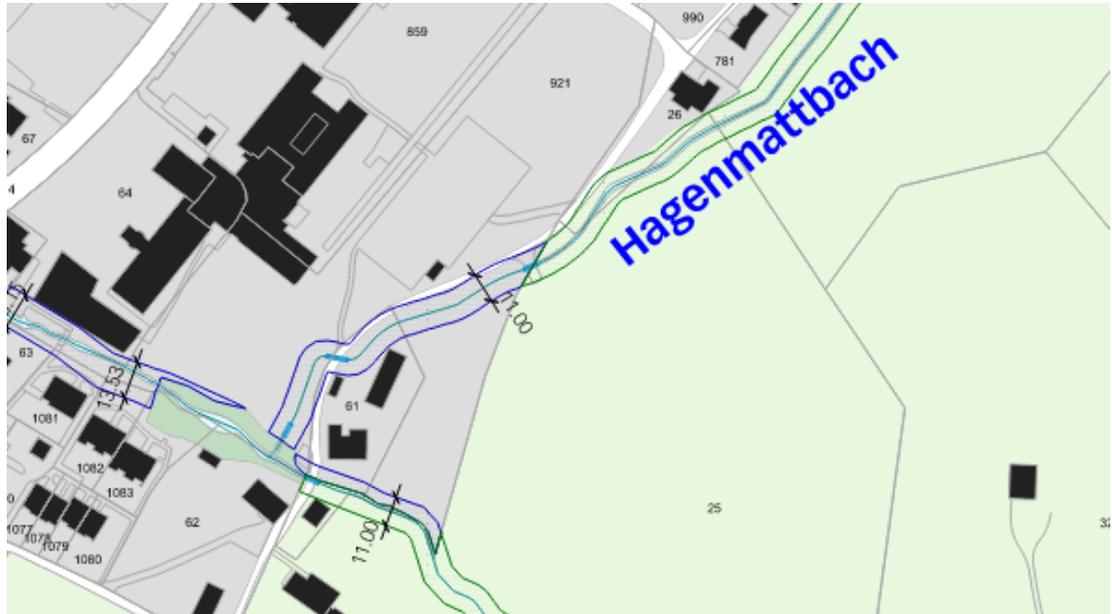


Abb. 9: Grünzone Gewässerraum Hagenmattbach

Gemäss BZR der Gemeinde Root, Artikel 16 ist die Grünzone Gewässerraum der Bauzone überlagert. Die von der Grünzone Gewässerraum überlagerte Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone gilt als anrechenbare Grundstücksfläche.

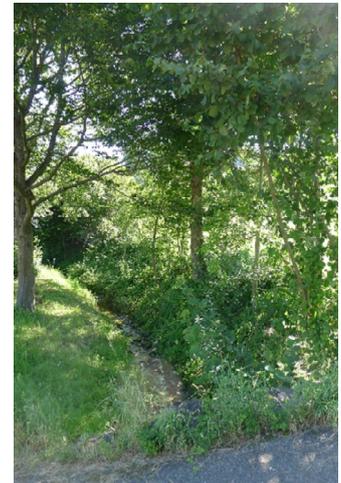
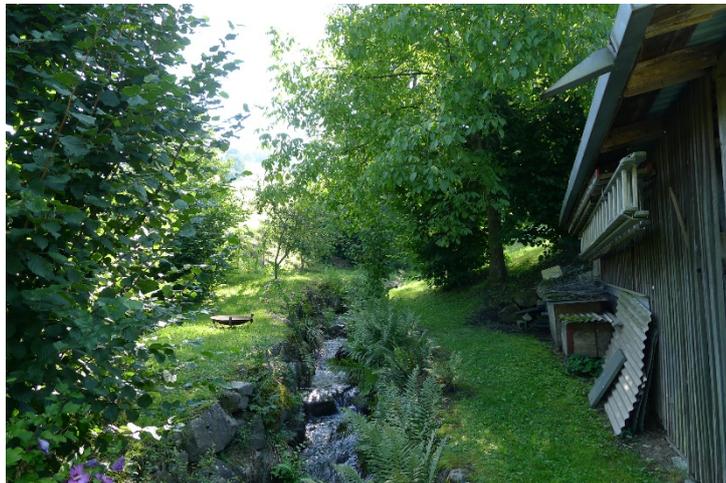


Abb. 10: Gewässerraum heute (links: Wilbach / rechts: Hagenmattbach)

## 6.5 Geologie | Baugrundverhältnisse | Grundwasserverhältnisse

Der geologisch / geotechnische Vorbericht wird von der Firma Keller + Lorenz noch erarbeitet und liegt in der zweiten Phase des Verfahrens vor.

## 6.6 Hochwasserschutz

Relevant ist die Gefahrenkarte der Gemeinde Root. In gefährdeten Gebieten sind Schutzmassnahmen im Gestaltungsplan auszuweisen. Vorliegend besteht eine Gefahrenzone Wasser, Verbotzone, erhebliche Gefährdung entlang des Hagenmattbachs, welche bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Wilbach besteht bei der Strassenquerung eine Schwachstelle, welche bei Starkregenereignissen zu Überflutung und Rücklauf zum Gebäude Oberwil 4 führen kann. Keller + Lorenz wird betreffend den erforderlichen Massnahmen noch eine Aussage machen.

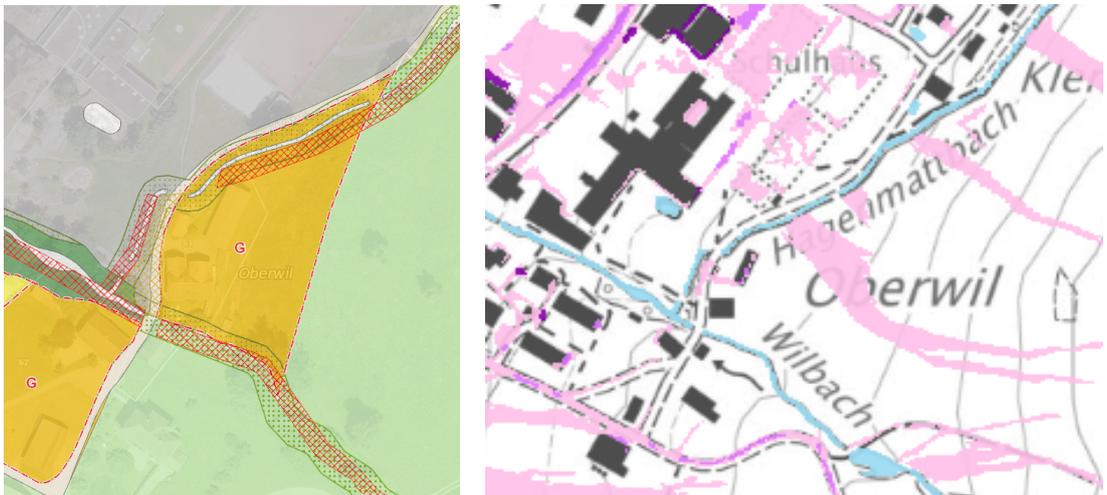


Abb. 11: Auszug Geoportal, Stand August 2020: Links: kommunale Nutzungsplanung / Gefahrenzonen Rechts: Oberflächenabflusskarte

Zusätzlich sind Objektschutzmassnahmen zum Schutz vor Oberflächenabflüssen zu planen. Erfahrungen in diesem Gebiet zeigen, dass der Oberflächenabfluss nicht nur auf die in der Karte eingezeichnete Fläche beschränkt ist, sondern das Hangwasser auch bei den bestehenden Gebäuden (Oberwil 4) seinen Weg sucht und entsprechend Hang- und Talseitige Objektschutzmassnahmen zu prüfen sind.

## 6.7 Hindernisfreies Bauen

Das Behinderten-Gleichstellungs-Gesetz BehiG, sowie die Behinderten-Gleichstellungs-Verordnung BehiV regeln die Gleichstellung im Baubereich für die ganze Schweiz. Diese müssen zwingend eingehalten werden. Weiter sind die SIA Norm 500 (Hindernisfreie Bauten) und die Bauvorschriften zum hindernisfreien Bauen im Kanton Luzern zu berücksichtigen.

Gemäss Rücksprache mit der Fachstelle Hindernisfrei Bauen Luzern ist die hindernisfreie Bauweise gemäss § 157 PBG für die Kaplanei nicht anzuwenden, vorausgesetzt es handelt sich beim Erschliessungskern um eine vertikale Erschliessung, welche einzig der Kaplanei dient. Sollte derselbe Erschliessungskern hingegen das Kaplaneigebäude und Neubauten erschliessen, käme § 157 PBG zur Anwendung und würde ab 6 Wohnungen die Einhaltung der SIA 500 verlangen.

Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG:

[https://hindernisfreie-architektur.ch/rechtliche\\_bestimmun/behindertengleichstellungsgesetz-behi/](https://hindernisfreie-architektur.ch/rechtliche_bestimmun/behindertengleichstellungsgesetz-behi/)

Behindertengleichstellungsverordnung, BehiV:  
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031813/index.html>

SIA 500 Hindernisfreie Bauten  
[https://hindernisfreie-architektur.ch/normen\\_publicationen/sia-500/](https://hindernisfreie-architektur.ch/normen_publicationen/sia-500/)

Hindernisfrei Bauen Luzern:  
<https://hblu.ch/bauvorschriften/>

## **6.8 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen**

Bei der alten Kaplanei handelt es sich um einen wertvollen Bau von architektonischer und historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Eigenschaften wichtig ist.

Bei Veränderungen an der Kaplanei selbst ist der Bausubstanz, dem Charakter und der Gestaltung Rechnung zu tragen. Renovationsarbeiten und Veränderungen müssen entsprechend hohe Qualitätsanforderungen erfüllen und werden durch die Denkmalpflege begleitet. Der Ausdruck der bestehenden Kaplanei ist zu erhalten. Geringfügige Änderungen dürfen zur Klärung des Volumens vorgenommen werden.

Das vorgesehene Neubauvolumen in der unmittelbaren Umgebung muss bezüglich seiner Integration und Eingliederung an diesen Ort überzeugen, das heisst, es darf weder in seinem Volumen, seiner Höhe noch in seiner Gestalt den Altbau konkurrenzieren, oder dessen Wirkung als Baudenkmal beeinträchtigen. Der Aspekt der Eingliederung ist gegenüber der maximalen Ausnützung der ÜZ von 0.25 (Gemäss BZR) prioritär zu gewichten und zu beurteilen.

Zwischen dem historischen Altbau und den Neubauvolumen ist ein Grünstreifen auszuscheiden. Da der betreffende Planungsperimeter «Oberwil» direkt am Siedlungsrand liegt, ist weiter folgendes zu beachten: Das vorgesehene Neubauvolumen soll nicht nur die ehemalige Kaplanei in ihrer Wirkung aufwerten sondern hat auch die Aufgabe, einen überzeugenden Abschluss zur umgebenden Landschaft zu bilden. Der Übergang zum Nicht-Siedlungsgebiet muss auch zukünftig gut lesbar sein.

Zur Gestaltung der Fassaden gelten die Richtlinien über die Farbgestaltung in der Gemeinde Root.

## **6.9 Ökologische und Ökonomische Nachhaltigkeit**

Es wird eine gute Kompaktheit der neuen Baukörper erwartet. Je kompakter die Baukörper, umso geringer der Ressourcen- und Energiebedarf. Geometrische Wärmebrücken durch viele Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden.

Die Gebäudehülle muss eine hohe Beständigkeit aufweisen. Mit einem ausgewogenen Fensteranteil werden hohe Wärmeverluste vermieden und gleichzeitig passive Solarenergiegewinne und eine optimale Tageslichtnutzung gewährleistet. Ein wirksamer, aussenliegender Sonnenschutz sorgt für einen optimalen sommerlichen Wärmeschutz.

Ziel ist, eine möglichst einfache Bauweise und eine Tragstruktur mit geringen Spannweiten und direkten Lastenabtragungen. Die gewählten Bauteilsysteme sollen eine spätere unabhängige Erneuerung der verschiedenen Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer (Bauteiltrennung in Primär-, Sekundär- und Tertiärsystem) ermöglichen. Die Materialwahl berücksichtigt anerkannte gesundheitliche und ökologische Aspekte. Die Bauteilsysteme und Materialien sind robust, einfach im Unterhalt und gewährleisten einen langen Werterhalt. Konstruktiv bewährte Lösungen werden Priorität eingeräumt.

## 6.10 Energieanforderungen

Im Grundsatz gelten die Mindestanforderungen gemäss kantonalem Energiegesetz. Im Rahmen des Wettbewerbs werden konzeptionelle Überlegungen zu ökologisch optimierter und sinnvoller Energiegewinnung erwartet (z.B. Gebäude-, allenfalls Dachformen, welche eine integrierte Solarnutzung begünstigen). Die Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnungslüftung auszustatten. Diese Anforderungen gelten nicht für die Wohnungen in der ehemaligen Kaplanei.

Folgende Dokumente sind zu berücksichtigen:

Kantonales Energiegesetz (KE nG)

[https://srl.lu.ch/app/de/texts\\_of\\_law/773/versions/3308](https://srl.lu.ch/app/de/texts_of_law/773/versions/3308)

Kantonale Energieverordnung (KE nV):

[https://srl.lu.ch/app/de/texts\\_of\\_law/774/versions/3313](https://srl.lu.ch/app/de/texts_of_law/774/versions/3313)

## 6.11 Schallschutz

Für die neun Gebäudevolumen gelten die erhöhten Schallschutz-Anforderungen nach SIA 181. Diese Anforderungen gelten nicht für die Sanierung der ehemaligen Kaplanei.

## 6.12 Brandschutzanforderungen

Bei der Projektierung sind die einschlägigen SIA-Normen und Brandschutzvorschriften einzuhalten. Siehe auch (nicht abschliessend):

Brandschutzvorschriften VKF:

<https://www.bsvonline.ch/de/vorschriften/>

Download Arbeitshilfen und Merkblätter GVL Luzern

[https://www.gvl.ch/praevention/downloads\\_brandschutz/](https://www.gvl.ch/praevention/downloads_brandschutz/)

Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen:

<http://www.feukos.ch/de/unterlagen/reglemente-handbuecher-richtlinien/>

## 6.13 Schutzraumbaupflicht

Gemäss den Bundesbestimmungen sind bei Wohnüberbauungen mit 38 Zimmern und mehr generell Schutzräume gefordert. Die Schutzräume sind entsprechend in den Entwurf zu integrieren und als Kellerräume zu nutzen.

Technische Weisungen für Schutzraumbauten:

<https://zivilschutz.lu.ch/schutzbauten/schutzraeume>

Technische Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau:

[https://www.pom.be.ch/pom/de/index/bevoelkerungsschutz-militaer/zivilschutz/schutzbauten/schutzraumberechnung-twp-84.assetref/dam/documents/POM/BSM/de/AZ/Schutzbauten/twp\\_1984\\_d.pdf](https://www.pom.be.ch/pom/de/index/bevoelkerungsschutz-militaer/zivilschutz/schutzbauten/schutzraumberechnung-twp-84.assetref/dam/documents/POM/BSM/de/AZ/Schutzbauten/twp_1984_d.pdf)

## 7. Raumprogramm

Falls nichts vermerkt ist, gelten die folgenden Angaben für alle Wohnungen (inkl. Kaplanei).

### 7.1 Wohnungen

Die Wohnungen sollen in einem Standard für Eigentumswohnungen erstellt werden, obwohl zurzeit eine Vermietung vorgesehen ist. Die Konzeption hat so zu erfolgen, dass die Möglichkeit zur Begründung von Stockwerkeigentum vorhanden ist. Angesprochen werden sollen Einzelpersonen, Paare oder Familien welche sich Wohnraum an bester Lage leisten können. Die Wohnungen sollen grosszügige Grundrisse aufweisen und sich wie folgt zusammensetzen:

#### Wohnungsmix

Der folgende Wohnungsmix ist anzustreben:

3 ½ Zi. Whg.	ca. 30 – 40%
4 ½ Zi. Whg.	ca. 30 – 40 %
5 ½ Zi. Whg.	ca. 20 – 30 %

Kleiner Wohnungen (z.B. 2.5 Zi. Whg.) sollen nur zur Nutzung von allfälligen Restflächen erstellt werden. Die Mietzinse dürfen sich an dieser sehr guten Lage über dem Mittel der Gemeinde Root befinden. Bei der 5.5 Zi. Whg. liegt die Höchstgrenze bei ca. CHF 3'000.-/Mt.

#### Wohnungsangebot / Wohnungsgrössen

Die folgenden Flächen sind pro Wohnung anzustreben (Hauptnutzflächen HF gem. SIA 416):

3 ½ Zi. Whg.	ca. 85 – 95 m <sup>2</sup>
4 ½ Zi. Whg.	ca. 100 - 110 m <sup>2</sup>
5 ½ Zi. Whg.	ca. 120 - 130 m <sup>2</sup>

#### Anforderungen an die Wohnungen

Essen / Küche / Balkon: Der Essbereich, die Küche und der Balkon bilden als Lebensmittel-punkt eine Einheit. Der natürlichen Belichtung des Essbereichs und der Küche ist grosse Beachtung zu schenken. Die Lage des Balkons darf nicht zu einer Verschattung des Essbereichs führen. Die vertikale Installationszone der Küche soll mit einem Sanitärraum zusammenge-legt werden.

Anzahl Küchenelemente (inkl. Hochschränke):

3 ½ Zi. Whg.	ca. 8 Elemente
4 ½ Zi. Whg.	ca. 10 Elemente
5 ½ Zi. Whg.	ca. 12 Elemente

Nasszellen: Die Nasszellen bilden vertikal eine Einheit. Es dürfen keine Nasszellen über Wohn- und Schlafräumen angeordnet werden.

3 ½ Zi. Whg.	1 Nasszelle mit Badewanne, WC und Lavabo und 1 Nasszelle mit WC, Lavabo und Dusche
4 ½ Zi. Whg.	1 Nasszelle mit Badewanne, WC und Doppellavabo und 1 Nasszelle mit WC, Lavabo und Dusche
5 ½ Zi. Whg.	1 Nasszelle mit Badewanne, WC und Doppellavabo und 1 Nasszelle mit WC, Lavabo und Dusche

Zimmergrössen	Ein Schlafzimmer pro Wohnung hat die Mindestgrösse von 14 m <sup>2</sup> zu erfüllen. Für die weiteren Zimmer gilt eine Minimalgrösse von 12 m <sup>2</sup>
Garderobebereich	Jede Wohnung hat im Eingangsbereich einen eingebauten, gut nutzbaren Garderobenschrank.
Aussenbereich	Jede Wohnung verfügt über einen attraktiven und gut nutzbaren privaten Aussenraum wie z.B. Sitzplatz, Balkon oder Loggia. Dem Einblickschutz ist Beachtung zu schenken. Bei der Kaplanei ist die Möglichkeit des privaten Aussenraums pro Wohnung zu prüfen.

## 7.2 Allgemeine Räume

### **Abstellräume / Keller oder Estriche (gem. BZR, Art. 39)**

Es sind insgesamt mindestens 5 m<sup>2</sup> je Ein- bzw. Zweizimmerwohnung und mindestens 7 m<sup>2</sup> je Wohnung mit drei oder mehr Zimmer einzuplanen.

### **Fahrräder und Kinderwagenräume**

Grundsätzlich gelten für die Berechnung der Anzahl Fahrradparkplätze die VSS-Normen (1PP / Zimmer). Ergänzend dazu gilt Art. 39 BZR welcher lautet: In der Nähe und auf Höhe des Haupteingangs in Verbindung zum Treppenhaus sind genügend grosse, von aussen ohne Treppen zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von je mindestens 3 m<sup>2</sup> Fläche pro Wohnung zu erstellen. Zusätzlich sind Flächen für Motorräder und Veloanhänger, sowie für Besucher, anzubieten.

### **Hauswartraum**

Es ist ein Hauswartraum einzuplanen mit einer Grösse von mindestens 10 m<sup>2</sup>. Der Raum dient vorwiegend der Lagerung von Geräten.

### **Wasch- und Trocknungsräume**

Im Untergeschoss, in der Nähe des Aufzuges, ist idealerweise pro fünf Wohneinheiten ein Raum für Waschen und Trocknen zu realisieren. Diese Räume sind genügend gross (ca. 12 m<sup>2</sup>), gut belichtet und belüftet zu planen. Für das private Waschen ist ebenfalls im Untergeschoss je eine abschliessbare Waschbox (150 x 150cm) pro Wohneinheit einzuplanen.

### **Technikräume**

Es sind die benötigten Technikräume dem Projekt entsprechend einzuplanen. Die Technikzentralen sind direkt unter oder über den Leitungsschächten anzuordnen und genügend gross zu planen. Für die vertikale und horizontale Leitungsführung sind gut zugängliche (z.B. vom Treppenhaus aus) und grosszügig dimensionierte Installationszonen vorzusehen.

### **Schutzräume**

Es sind die geforderten Schutzräume gemäss Kapitel 6.11 des vorliegenden Programms einzuplanen.

### **Abstellplätze für Personenwagen**

Pro 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist 1 Abstellplatz für die Bewohner einzuplanen. Diese Parkplätze sind in der Einstellhalle anzuordnen. Zusätzlich ist 1 Abstellplatz pro 1000 m<sup>2</sup> für Besucherparkplätze vorzusehen. Diese sind in der Umgebung zu integrieren.

### **Gemeinschaftsraum**

Es ist ein Raum zu definieren, welcher den Bewohnern als attraktiver Gemeinschaftsraum dient (Fläche ca. 25m<sup>2</sup>) und über einen direkten Aussenzugang und Bezug zu den gemeinschaftlichen Umgebungsflächen verfügt. Der Gemeinschaftsraum soll mit einer kleinen Teeküche ausgestattet sein und über eine separate Toilette verfügen.

### **7.3 Spiel- und Freizeitflächen**

Für die Gestaltung der Spiel- und Freizeitflächen sind die "Richtlinien für die Gestaltung und Anrechnung von privaten Spiel- und Freizeitflächen" und die «Freiraum-Richtlinien» der Gemeinde Root anzuwenden. Gemäss BZR Art. 39 richtet sich die Bemessung der Spielplatzflächen nach § 158 PBG. Dieser besagt, dass die Grösse der Spielplatzfläche und der Freizeitanlagen mindestens 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist, beträgt. Diese müssen genügend besonnt sein und abseits des Verkehrs liegen. Die Freizeitflächen sind im Sinne eines Gesamtkonzepts zu planen.

## 8. Genehmigung Programm

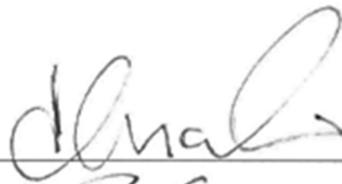
Das vorliegende Programm wurde von der Auftraggeberin, sowie vom Preisgericht, genehmigt.

Root, 16. September 2020

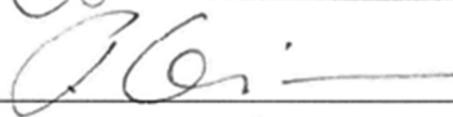
### Sachpreisrichter

mit Unterschriften

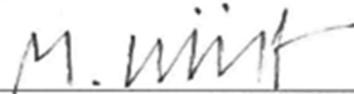
Heinz Schumacher



Pitsch Ineichen



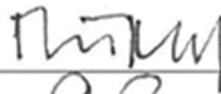
Marco Wüst



### Fachpreisrichter

mit Unterschriften

Beat Bühler



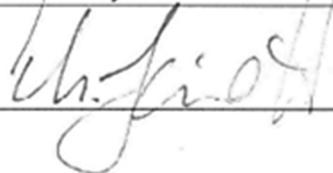
Philipp Rösli (Vorsitz)



Meritxell Vaquer



Maximilian Kindt



### Ersatz- Preisrichter

mit Unterschriften

Silvia Bucher



Roger Kraushaar

